

УДК 336.71

## **РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ**

Айбатулина Ю. Р., студентка группы ФКБ-151, IV курс  
Научный руководитель: Ермолаева Г. С., старший преподаватель  
Кузбасский государственный технический университет имени  
Т. Ф. Горбачева, г. Кемерово

Ипотека – это обеспечение ответственности заимодателя перед кредитором залогом недвижимости имущества, содержащийся в праве кредитора, обрести довольство от своих денежных требований из цены вложенного недвижимого имущества. Предметом ипотеки может быть: здания, квартиры, земельные участки, дома или другое недвижимое имущество[5].

В напряженном положении на финансовых и валютных рынках недвижимость стала распространенным объектом для инвестиций. Анализ банковской статистики говорит о том, что вложение в жилые помещения стали восприниматься как обходной путь банковским депозитам.

Моментом роста ипотечного рынка стал реализовавшийся спрос последующих периодов. Многочисленные граждане, которые готовились приобрести жилье, ожидали подходящего момента времени для заключения сделки, понимая, что в кратковременной перспективе ожидать совершенствования условий нет смысла, и решили не задерживать с приобретением жилья с помощью ипотечного кредита.

Появилась тенденция сокращения темпов роста ипотечного рынка. Главными факторами замедления рынка стали рост ставок по ипотеке, жесткие требования к заемщикам, понижающийся инвестиционный спрос на жилое имущество и возрастание ставок по депозитам. Последовательные колебания ключевой ставки и трудности в привлечении внешних заимствований неминуемо подталкивали банки к повышению ставок, в том же числе и по ипотечным кредитам.

Только основные участники рынка не хотят полностью выплачивать за счет заемщиков возросшую стоимость фондирования, так как следующее повышение ставок может отрицательно сказаться на доступности ипотечных кредитов для жителей и, как следствие, на получаемых банками денежных средств в состоянии, когда отсутствует спрос на другие виды кредитования [2].

По статистике более 15% всех сделок по покупке недвижимости происходят с применением заемных средств, а спрос на ипотечные кредиты в России постоянно увеличивается [4].



Рисунок 1 – Выдача ипотечных кредитов в 2014-2018 гг., млрд. руб.

В I квартале 2018 года рынок ипотеки поставил новый рекорд: в России выдано ипотечных кредитов на сумму около 600 млрд. руб., это на 85% больше уровня I квартала 2017 года

Нужно отметить, что в 2017-2018 гг. появилось некоторое количество важных изменений. Банки начали предлагать кредиты не только на покупку жилья, но и на приобретение гаражей, дач или земли под застройку, ремонтные работы в жилье.

Конечно, спрос на ипотеку в России достаточно высок, и в 2018 году он существенно превысил показатели 2017 года, но вот перспективы развития ипотеки в следующих периодах немного настораживают.

Эксперты прогнозируют в скором времени рост ставок по ипотечным кредитам. Предшествующие значения ставок приведены на рисунке 2.

Ставки по ипотеке на вторичном рынке превышают ставки при приобретении в кредит новостроек на протяжении всего периода. В целом ставки идут на спад, и к началу 2018 года составляют менее 10 %. Такая ситуация была воспринята населением положительно, и объем выданных ипотечных кредитов увеличился по сравнению с 2017 годом на 70 %, по сравнению с 2015 годом – на 130.

На протяжении всего 2017 года ипотечная база портала «Банки.ру» насчитывала около 1 тыс. предложений жилищных ссуд, в феврале 2018 количество предложений существенно увеличилось.

Нужно отметить, что на рынке недвижимости в кризисный период главным фактором стало падение рубля по отношению к евро и доллару, которое, вызвало спрос на квартиры и повышение цен застройщиками на 15-20%.

Во время финансового кризиса курс доллара по отношению к рублю возрос на одну четвертую часть, а в 2017 году он вырос как минимум в 1,5 раза, что, конечно же, сказалось на стоимости строительных и отделочных материалов [3].



Рисунок 2 – Средневзвешенные ставки по выданным ипотечным кредитам, % годовых

Отсюда и падение объема выданных ипотек в 2015 году, и относительно 2018 года – высокие ставки.

Законодательные нововведения – переход на кадастровую оценку при налогообложении и повышение с 3 до 5 лет срока, по окончании которого квартиру можно продать, не уплачивая НДФЛ. Пока такого серьезного влияния на рынок этих нововведений нет, но, возможно, что молодым семьям, которые приобретают свое первое жильё, теперь придется выбирать основательно, потому что сменить жилье в данный момент можно будет не через три года, а через пять лет.

2018 год по мнению экспертов стал для рынка недвижимости относительно стабильным периодом. Банки предлагали потенциальным заемщикам сниженные ставки.

Однако основными проблемами развития ипотечного кредитования в Российской Федерации по-прежнему остаются:

- высокая стоимость ссуд при низкой платежеспособности населения;
- возросший уровень кредитных рисков;
- недостаток долгосрочных финансовых ресурсов;
- ухудшение ситуации на рынке вторичного жилья;
- недостаточная эффективность информационной системы;
- неразвитость ипотечного рынка ценных бумаг.

Переход от валютного кризиса в экономический приведет к уменьшению реальных доходов населения. В конечном итоге рынок недвижимости столкнется с падением спроса. Снижение покупательской активности в виде осложнения условий выдачи ипотечных кредитов коснется бизнес-класс в самой минимальной степени, в отличие от массового сегмента, где доля ипотечных сделок составляет около половины. Несмотря на это, влияние кризиса на рынок элитной недвижимости может быть значительно сильнее, чем на рынок эконом- и комфорт-класса. В современном мире дорогое жилье – это далеко не предмет первой необходимости, и значительно меньше процент населения, который может позволить себе жилье по такой высокой цене. Кроме этого, высокая покупательская активность в 2017 году привела к удо-

влетворению платежеспособного спроса, в связи с этим корректировка количества сделок должна была произойти в 2018 году даже в состоянии стабильной экономики.

Вероятнее всего то, что большие сложности ожидают и тех покупателей, которые руководствуясь общей паникой, спешат вложить денежные средства в недвижимость, а в особенности новую. Конечно же, маловероятно, что дома, которые строятся, будут сданы во время. Если вспомнить опыт предыдущих кризисов, то всё будет совершенно наоборот. Следовательно, весь период ожидания, у собственников не будет возможности получить доход из приобретенных квартир.

Увеличение кадастровой стоимости жилья, и как следствие увеличение налоговых платежей, а также постоянное возрастание стоимости коммунальных услуг приведут к возрастанию затрат на содержание жилых помещений.

Судя по всему, возможно банки снизят ставки на ипотеку или же, оставят их на том же уровне. Таким образом, сделаем вывод о том, что недвижимость будет не спеша расти в стоимости, если, конечно же не наступит вторая волна кризиса, а ипотечные ставки сохранятся на том же уровне.

#### Список литературы:

1. Аналитический центр АИЖК Рынок жилья и ипотечного кредитования III КВАРТАЛ 2014. Декабрь 2014 [Электронный ресурс] [http://www.lrre.ru/upload/iblock/f43/analitics\\_realty\\_housing\\_05\\_09\\_2014\\_83902.pdf](http://www.lrre.ru/upload/iblock/f43/analitics_realty_housing_05_09_2014_83902.pdf)
2. Аналитический Центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации «Русипотека». Ипотечное кредитование в цифрах [Электронный ресурс] [http://rusipoteka.ru/ipoteka\\_v\\_rossii/ipoteka\\_statitiska/](http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/)
3. Банки.ру Информационный портал: банки, вклады, кредиты, ипотека [Электронный ресурс] – <http://banki.ru/>
4. Гусев, А. Ипотечное жилищное кредитование. Жилье займы / А. Гусев. - М.: Феникс, 2016. – 627 с.
5. Журавлева, Н. В. Кредитование и расчетные операции в России / Н.В. Журавлева. - М.: Экзамен, 2016. - 288 с.
6. Каменецкий, М. И. Ипотечное кредитование на рынке жилья / М.И. Каменецкий, Л.В. Донцова, С.М. Печатникова. - М.: Дело и сервис, 2016. - 272 с.
7. Разумова, И. А. Ипотечное кредитование / И.А. Разумова. - М.: Книга по Требованию, 2016. - 304 с.
8. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс] <http://www.gks.ru>

## ЗАЯВКА

<b>Секция</b>	ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ
<b>Доклад</b>	РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ: СОВРЕ- МЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ
<b>Формат участия</b>	заочно
<b>Телефон</b>	8-999-430-82-09
<b>E-mail</b>	ajr1997@mail.ru
<b>Примечание</b>	
<b>Авторы</b>	Айбатулина Юлия Рамильевна
<b>Руководитель</b>	Ермолаева Галина Сергеевна

## Участники

Авторы			
ФИО автора	Статус	Информация	Организация
Айбатулина Юлия Рамильевна	студент	4 курс ФКб-151	ФГБОУ ВО КузГТУ
Руководители			
ФИО руководителя	Информация		
Ермолаева Галина Серге- евна	старший преподаватель кафедры финансов и кредита		